

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 201643003-0125 inom RBF
Lidköpingshus 13, Nonnens Väg 9b,
Lidköping



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2433-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 201643003-0125 inom RBF Lidköpingshus 13 som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-17 av Niklas Karlsson. Representant för föreningen närvarade också under inspektionen. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Lidköping. Allmänna kommunikationer finns i form av buss, med hållplats i nära anslutning till värderingsobjektet och tåg med station på ca 2 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 2–3 kilometers avstånd, bland annat E20, vilket ger goda pendlingsmöjligheter mot exempelvis Skara, Götene och Göteborg.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och flerbostadshus i lugn bostadsmiljö med närhet till skolor, förskolor och grönområden.

Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Lidköping, där ett brett utbud av handel, restauranger, samhällsservice och kollektivtrafik finns.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Plogen 2 och 3 samt Selen 1. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes år 1964.

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 29 300 661 kronor vilket motsvarar 3 189 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 4 596 292 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Plogen 3

Kommun	Lidköping
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	10 604 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	135 stycken
Bostadsarea	9 188 m ²
Lokalarea	418 m ²
Parkering/garage	
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 604 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminat
Arbetsytan består av rostfri diskbänk/laminatbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	äldre/normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Handdukstork
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt/äldre

Information om bostaden

Adress	Nonnens Väg 9b 531 53 Lidköping
Lgh-nr	201643003-0125
Byggår	1964
Boyta	42,5 m ²
Antal rum	1 rum och kök
Våning	3 trappor
Avgift	3 060 kronor/månad
Andelstal insats	0,49979%
Andelsvärde	0,49981%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja, grundutbud
Pantsättningsavgift	882 kronor
Överlåtelseavgift	2 058 kronor



Översiktlig planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Klinker

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard

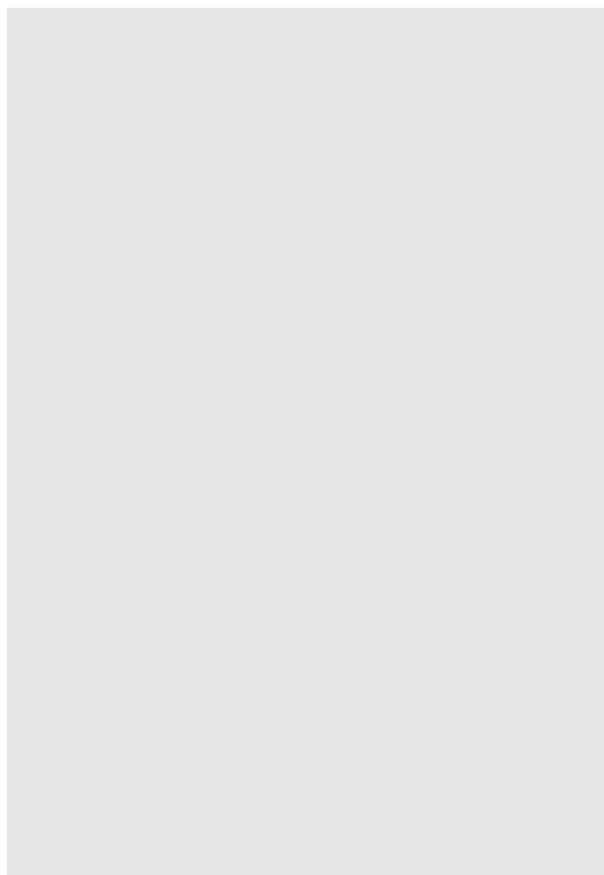
normalt

Underhållsstatus

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga



Bedömning

Enrumslägenhet med balkong på tredje våningen. Ordinär, något äldre standard.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LGH 201643003-0125 inom RBF Lidköpingshus 13
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 325 000 – 375 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 7 647 – 8 824 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 201643003-0125 inom RBF Lidköpingshus 13 vid värdetidpunkten till:

350 000 SEK

Trehundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-29



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHET ☐

LIDKÖPING PLOGEN 3

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-12 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-fdfb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

94, LIDKÖPING

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-LIDKÖPING PLOGEN:3

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG ☐

LIDKÖPING DALÄNGEN 1:4

LIDKÖPING DALÄNGEN 1:3

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140361752

Distrikt:

107375,Lidköping

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Nonnens väg 5A	531 53	Lidköping	Lidköping
Nonnens väg 5B	531 53	Lidköping	Lidköping
Nonnens väg 7A	531 53	Lidköping	Lidköping
Nonnens väg 7B	531 53	Lidköping	Lidköping
Nonnens väg 9A	531 53	Lidköping	Lidköping
Nonnens väg 9B	531 53	Lidköping	Lidköping
Nonnens väg 9C	531 53	Lidköping	Lidköping

AREAL ☐

Totalareal:

10 604 kvm

1,06 ha

Varav land:

10 604 kvm

1,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6486604,86	391564,47	6490153,31	1344598,52

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1963-09-12	1681K-103/1963	Sammanläggning	1963-10-03	1681K-106/1963

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-23

Senaste ändring för fastigheten:

2019-02-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I83/8785, Ö96/1421, I66/1004, C92/383, I66/1554, I66/1555, I83/8786, Ö97/2963, I64/1881, I66/1258, I66/719, I02/8504, I64/1882A, I96/12955, I66/720, I66/1003, I02/8505, I64/1882B, I66/720, I66/1003, I02/8506, I65/2685A, I66/721, I66/1553, I02/8507, I65/2685B, I66/721, I66/1553, I02/8508, I83/8783, I02/8509, I83/8784, I02/8510, I88/21749, I02/8511, I91/6721, I02/8512

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF LIDKÖPINGSHUS NR 13

Organisationsnummer: 769000-1867

Adress: SKARAGATAN 9
531 32 LIDKÖPING

Akt: 63/1076 Beviljad

Inskrivningsdag: 1963-11-20, Andel: 1/1

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: 88/21748 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1963-11-08 Andel: 1/1

Akt: 63/1076 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 37 555 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 26 970 000

Akt: 02/8522 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-05-07

Gäller även:

LIDKÖPING PLOGEN 2 LIDKÖPING SELEN 1

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 335 000

Akt: 11/12713A Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-07-29

Gäller även:

LIDKÖPING PLOGEN 2 LIDKÖPING SELEN 1

Händelse:

Utbyte

Akt: D-2016-00410341:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-09-08

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 3 315 000

Akt: 11/12713B Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-07-29

Gäller även:

LIDKÖPING PLOGEN 2 LIDKÖPING SELEN 1

Händelse:

Utbyte

Akt: D-2016-00410341:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-09-08

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 6 935 000

Akt: D-2016-00410341:2
Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-09-08

Gäller även:

LIDKÖPING PLOGEN 2 LIDKÖPING SELEN 1

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Planer

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
PLOGEN (Tomtindelning)	1681K-94/1963		1984-11-08	Lidköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1963-09-03	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STRÖMSHOLMSOMRÅDET (Stadsplan)		16-LIF-1095	2022-12-02	Lidköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1963-02-05	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

MER INFORMATION



Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 57 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐ :	2025
Taxeringsid:	480869-5
Taxeringsvärde kr:	117 348 000
Tax.enhet avser:	
LIDKÖPING PLOGEN 2	LIDKÖPING PLOGEN 3
LIDKÖPING SELEN 1	

Taxerade ägare

769000-1867

Riksbyggen Bostadsrättsförening

Lidköpingshus nr 13

SKARAGATAN 9

531 32 LIDKÖPING

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	439773222025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 322 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 322 000
Riktvärdeområde:	1494039
Värdeår:	1972
Årshyra kr:	315 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	572573222025
Nybyggnadsår:	1964
Om eller nybyggnadsår:	2002
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	1 602

Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	439763222025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	83 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	83 000 000
Riktvärdeområde:	1494039
Värdeår:	1972
Årshyra kr:	9 646 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	439783222025
Nybyggnadsår:	1964
Om eller nybyggnadsår:	2002
Area kvm:	9 187
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	572573222025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 026 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 026 000
Riktvärdeområde:	1494039
Byggrätt i kvm:	855
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	439783222025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	32 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	32 000 000
Riktvärdeområde:	1494039
Byggrätt i kvm:	11 483
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-12-29 12:15:04
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader